**Phụ lục số 01**

**DANH MỤC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI DO CÁC CƠ QUAN TRUNG ƯƠNG BAN HÀNH,**

**KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG, HỦY BỎ**

*(Kèm theo Công văn số /KTNN-TH ngày /5/2018 của KTNN)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tên VBQPPL** | **Quy định cụ thể** | **Lý do kiến nghị sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ** | **Đối tượng kiến nghị** |
| 1 | Luật Đất đai năm 2013 | Khoản 3, Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 | Quy định thu từ quỹ đất công ích và thu hoa lợi công sản khác tại Khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 còn chưa thống nhất với quy định tại Điều 37 và Điều 40 Luật NSNN năm 2015, cụ thể: Luật Đất đai quy định tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp của xã chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật. Luật NSNN quy định khoản thu từ quỹ đất công ích và thu hoa lợi công sản khác ở xã vẫn được tổng hợp vào cân đối NSĐP để xác định số bổ sung cân đối ngân sách nên không thể chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn như quy định của Luật Đất đai. | Quốc Hội |
| 2 | Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ | Một số điều khoản chưa phù hợp tại Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/07 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước | - Chưa quy định rõ về cơ quan, đơn vị hành chính và đối tượng được thụ hưởng từ nguồn kinh phí bán chuyển nhượng cơ sở nhà, đất; dẫn đến trong quá trình xử lý nguồn kinh phí không thống nhất;  - Số tiền bán chuyển nhượng tài sản nhà, đất của các bộ, ngành và địa phương chưa được quản lý tập trung vào NSNN để quản lý thống nhất có hiệu quả. Mặt khác không có sự tham gia phân bổ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư đối với các dự án chi từ nguồn kinh phí này trong khi đây thực chất là khoản đầu tư XDCB từ NSNN. | Thủ tướng Chính phủ |
| 3 | Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp | Sửa đổi nội dung hướng dẫn xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá tại Khoản 1, Điều 9, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất cho phù hợp, thống nhất với Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 15/11/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. | Theo quy định tại khoản 1, Điều 9, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp thì “Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ***Sở Tài nguyên và Môi trường*** tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định của pháp luật và trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt”, hướng dẫn này chưa phù hợp với hướng dẫn tại điểm a, b, khoản 1, Điều 2, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP, cụ thể:  “a) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên ... là giá đất cụ thể do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, chuyển cho Hội đồng thẩm định giá đất của địa phương do Sở Tài chính làm thường trực Hội đồng tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.  b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng ... là giá đất cụ thể do***cơ quan tài chính***xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”. | Bộ Tư pháp; Bộ Tài nguyên và Môi trường |
| 4 | Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường | Sửa đổi những bất cập về hướng dẫn tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ TN&MT “Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất”. | Xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án theo phương pháp so sánh hoặc phương pháp thặng dư kết hợp so sánh chưa phù hợp quy định và thực tế: (i) Việc hướng dẫn điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá mang nhiều tính chủ quan của cá nhân, tổ chức thẩm định giá nên việc quy đổi điều chỉnh khó đảm bảo chính xác; (ii) Quy định giá của thửa đất cần định giá đã xác định phải đảm bảo chênh lệch với từng mức giá ước tính không quá 10% trong thực tế không phù hợp đối với trường hợp các dự án giao đất ở những địa bàn ngoại thành, địa thế khó khăn không có nhiều tài sản tương đồng lựa chọn để so sánh dẫn đến mức giá của các tài sản so sánh chênh lệch lớn, không đảm bảo điều kiện theo quy định của Thông tư; (iii) Việc quy định chi phí dự phòng trong tính toán chi phí phát triển theo suất vốn đầu tư chưa rõ ràng, chưa cụ thể và không hợp lý; (iv) Quy định ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất còn bất cập làm giảm doanh thu phát triển, tiền sử dụng đất phải nộp NSNN; (v) Việc xác định chi phí phát triển của các dự án theo suất đầu tư còn nhiều bất cập, tiềm ẩn nguy cơ thất thu cho NSNN; (vi) Chưa có hướng dẫn cụ thể, chi tiết cách thức xác định doanh thu phát triển dự kiến của dự án không bao gồm thuế GTGT; (vii) Hướng dẫn tại khoản 5, Điều 6 và Phụ lục số 04, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT về tính giá đất theo phương pháp thặng dư chưa rõ ràng dẫn đến một số địa phương khi áp dụng cùng một phương pháp nhưng hiểu khác nhau dẫn đến xác định tiền sử dụng đất phải nộp NSNN là khác nhau, gây thất thu cho NSNN. | Bộ Tài nguyên và Môi trường |
| 5 | Thông tư số 219/2013/TT-BTC | Hướng dẫn cụ thể việc xác định thuế GTGT đối với trường hợp nhà nước giao đất đã được san lấp mặt bằng gắn với cơ sở hạ tầng cho chủ đầu tư mà phần chi phí này do nhà nước đầu tư nhưng giao cho chủ đầu tư thực hiện và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp sau đó nhà đầu tư phân lô bán nền chuyển nhượng cho người mua (không bỏ chi phí đầu tư, không xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc trên đất), thực tế chủ đầu tư đang không xác định thuế GTGT đối với việc chuyển nhượng trên, đảm bảo thống nhất giữa quy định tại khoản 6, Điều 5 và quy định tại khoản h, Điều 7 Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12; thống nhất giữa quy định tại khoản 6, Điều 4 và quy định tại khoản 10, Điều 7 Thông tư số 219/2013/TT BTC. | Chưa hướng dẫn cụ thể việc xác định thuế GTGT đối với trường hợp nhà nước giao đất đã được san lấp mặt bằng gắn với cơ sở hạ tầng cho chủ đầu tư mà phần chi phí này do nhà nước đầu tư nhưng giao lại cho chủ đầu tư thực hiện và được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp, tuy nhiên sau đó nhà đầu tư phân lô bán nền chuyển nhượng cho người mua (không bỏ chi phí đầu tư, không xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc trên đất), thực tế chủ đầu tư đang không xác định thuế GTGT đối với việc chuyển nhượng trên. | Bộ Tài chính |